

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

Bản án số: 04/2024/DS-PT
Ngày 04-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 283/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 647/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1955 (Tên thường gọi Hai K). Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Nguyễn Vũ Đ, sinh năm 1988. Địa chỉ cư trú: Số H, đường N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/01/2021, có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Trương Thị D, sinh năm 1952 (chết ngày 18/9/2023).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D:

1.1. Ông Trương Văn H1, sinh năm 1931 (vắng mặt).

1.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1932 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp E, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

1.3. Ông Võ Văn Ê, sinh năm 1950. Địa chỉ cư trú: Số A, khu phố C Nhà T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Chỗ ở hiện nay: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

1.4. Bà Võ Hồng D1, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: Số F, Ấp B, xã H, thành phố T, tỉnh Long An (vắng mặt).

1.5. Ông Võ Anh T, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Số A A, khu phố C Nhà T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Chỗ ở hiện nay: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

1.6. Ông Võ Thành K1, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Ô10/1, Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

1.7. Ông Võ Anh T1, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số B A, Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

2. Ông Võ Văn Ê, sinh năm 1950 (vắng mặt). Địa chỉ cư trú: Số A, khu phố C Nhà T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Chỗ ở hiện nay: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Võ Anh T, sinh năm 1984 (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Thúy H2, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số A, khu phố C Nhà T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Chỗ ở hiện nay: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Quang K2, sinh năm 1953. Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Long An (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ông Võ Thành K1, sinh năm 1974. Địa chỉ cư trú: Ô 10/1, Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

5. Ông Võ Anh T1, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số B, Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

- *Người làm chứng*

1. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

2. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1953. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

3. Ông Trịnh Anh D2, sinh năm 1980. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã L, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị H là nguyên đơn; ông Võ Văn Ê là bị đơn; ông Nguyễn Quang K2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/10/2018, đơn khởi kiện bổ sung ghi ngày 25/7/2022, các văn bản trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đỗ Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Vũ Đ trình bày:

Vào tháng 02 năm 2005, bà Đỗ Thị H có mua của bà Trương Thị D 1.000m² đất ruộng với giá 140.000.000 đồng. Cụ thể, bà D đã viết biên nhận ngày 16/02/2005 bà H có mua của bà Trương Thị D một diện tích 500m² đất ruộng tọa lạc tại Ấp A, thị trấn T với giá 70.000.000 đồng, bà H đã trả được 50.000.000 đồng, còn lại 20.000.000 đồng hẹn khi làm giấy tờ xong thì hoàn tất tiền. Vào ngày 21/02/2005, bà D bán cho bà H 500m² đất ruộng với giá 70.000.000 đồng, bà D đã nhận 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng hẹn trả khi làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà D trực tiếp nhận tiền, viết biên nhận, ký tên. Khi thỏa thuận mua bán 1.000m² đất, bà D là người miêu tả thửa đất, cung cấp thông tin đọc cho bà H ghi một cạnh giáp cháu D1, một cạnh giáp Mười B, không ghi số thửa, bà D đọc sao thì bà H ghi y như vậy do đó bà H không biết người giáp ranh đất là những ai.

Lúc giao nhận tiền xong thì khoảng một thời gian sau hai bên tiến hành đo đạc, phía bà D, ông Ê cùng với bà H có nhờ ông Trịnh Anh D2 cầm 06 cây cọc ranh, giao 1.000m² đất cho bà H cắm cọc ở 04 góc 04 vị trí đất mà bà D, ông Ê đã giao cho bà H đúng như vị trí mà Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hai lần mà chính bản thân ông Ê, bà D không phản đối. Khi nhận đất xong thì bà H thường xuyên gặp bà D, ông Ê để nhắc nhở việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng bà D cứ hẹn lần lượt, có khi nói lý do chồng đi làm ăn xa, có lần nói chờ quy hoạch. Do là bạn thân của nhau nên bà H thường đến thăm đất và đến năm 2018, bà H đến thăm đất thì phát hiện 06 cây cọc bị nhổ nên bà H nộp đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân thị trấn T yêu cầu giải quyết.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà D, ông Ê phải giao và làm thủ tục chuyển quyền 1.000m² thuộc khu A có diện tích 983,3m², khu B có diện tích 16,7m² theo mảnh trích đo bản đồ địa chính của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 05/5/2022. Số tiền mua đất còn nợ lại bà D, ông Ê là 40.000.000 đồng thì bà Hòa đồng ý trả và trả khoản lãi của số tiền này với lãi suất là 9%/năm tính từ tháng 2/2005 đến ngày xét xử. Còn số tiền 20.000.000 đồng mà bà D ghi mượn thì bà H sẽ khởi kiện bằng một vụ án độc lập khác. Trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì bà H đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Bà Đỗ Thị H thống nhất với M trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T5.

Bị đơn bà Trương Thị D ủy quyền cho ông Võ Anh T trình bày tại các văn bản trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ông T là con trai ruột của bà Trương Thị D, ông Võ Văn Ê. Ông thừa nhận vào tháng 02/2005 bà Trương Thị D có bán cho bà Đỗ Thị H 1.000m² đất ruộng với giá 140.000.000 đồng. Bà D có nhận tiền cọc 50.000.000 đồng, có viết một giấy biên nhận, bà H giữ một bản, bà D giữ một bản nhưng thời gian quá lâu nên đã bị mất không còn lưu giữ. Trong hai biên nhận bà H cung cấp cho Tòa án là có một biên nhận là đúng. Bà D bán đất không có sự đồng ý của ông Ê. Diện tích 1.000m² một phần thửa đất số 751, tờ bản đồ số 01, tại thị trấn T do bà D đứng tên là tài sản chung của bà D với ông Ê. Việc Bà D bán 1.000m² đất, ông Ê không biết vì tại thời điểm đó ông Ê đi mua bán tràm ở tỉnh Tiền Giang nên bà D không đồng ý giao 1.000m² đất cho bà H mà đồng ý trả lại số tiền 50.000.000 đồng cho bà H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính bà D đang cất giữ, trên diện tích đất tranh chấp không có trồng cây, không có xây dựng công trình vật kiến trúc gì trên đất và bà D không biết đất có cắm 06 cọc ranh còn hiện tại thì không có cọc ranh.

Bà D thống nhất với M trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần T5.

Bị đơn ông Võ Văn Ê trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ông là chồng của bà Trương Thị D, vào tháng 6 năm 2005, bà D có bán cho bà H 1.000m² đất ruộng với giá 150.000.000 đồng thuộc thửa đất số 751, việc mua bán này chỉ giao dịch bằng miệng và bà H đã đặt cọc cho bà D là 50.000.000 đồng. Đây là tài sản chung của vợ chồng nhưng ông hoàn toàn không biết việc bà D ký tên bán đất 1.000m² vì khoảng thời gian năm 2005 ông đi trồng tràm, mua bán tràm ở huyện T, tỉnh Tiền Giang, không thường xuyên đi về. Bà D đề nghị bà H chịu trách nhiệm làm giấy tờ nhưng bà H để kéo dài đến ngày hôm nay. Nay ông Ê yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà D, bà D đồng ý trả cho bà H số tiền 50.000.000 đồng.

Ngày 02/4/2021, ông Ê có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/5/2021, ông Ê có đơn yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.000m² đất mà bà Đỗ Thị H khởi kiện theo hai giấy biên nhận ngày 16/02/2005 và ngày 20/02/2005. Ông xác nhận hai giấy biên nhận mà bà H dùng làm căn cứ khởi kiện là giấy bán cho ông Trần Văn T2, ông Hoàng Khắc T3, ông Nguyễn Văn H3.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày như sau:

- Ông Nguyễn Quang K2 là chồng của bà Đỗ Thị H không có lời trình bày và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Võ Anh T trình bày tại bản tự khai ghi ngày 31/5/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm như sau: Cha mẹ ông T là ông Ê và bà D có hứa cho ba anh em gồm ông Võ Anh T, ông Võ Anh T1, ông Võ Thành K1 một phần đất trong phần đất

1.000m² đang tranh chấp. Hiện tại diện tích đất trống không trồng cây và không xây dựng công trình vật kiến trúc gì trên đất. Vào năm 2005, do cha mẹ nợ tiền nhiều người nên phải bán đất để trả nợ, còn nợ cụ thể bao nhiêu tiền thì ông không biết vì ông cũng đi làm ăn xa nhà.

- Ông Võ Anh T1 trình bày tại bản tự khai ghi ngày 31/5/2022: Cha mẹ ông T là ông Ê và bà D có hứa cho ba anh em là ông T, ông T1, ông K1 một phần đất trong phần đất 1.000m² đang tranh chấp với bà H.

- Ông Võ Thành K1 trình bày tại bản tự khai ghi ngày 31/5/2022: Cha mẹ ông T là ông Ê và bà D có hứa cho ba anh em là ông T, ông T1, ông K1 một phần đất trong phần đất 1.000m² đang tranh chấp với bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Võ Văn Ê, bà Trương Thị D.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị H với bà Trương Thị D và ông Võ Văn Ê.

- Buộc ông Võ Văn Ê, bà Trương Thị D, ông Võ Anh T, ông Võ Anh T1, ông Võ Thành K1 phải liên đới giao cho bà Đỗ Thị H khu A có diện tích 983,3m², khu B có diện tích 16,7m², thuộc một phần thửa đất số 751, tờ bản đồ số 01, loại đất BHK, tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An có tứ cận: Đông giáp thửa 752 hộ Trương Thị Đ1; Tây giáp ĐT 818; Nam giáp thửa 1841 hộ Nguyễn Văn T4; Bắc giáp thửa đất số 751 (pcl) hộ Trương Thị D theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 05/5/2022.

- Buộc ông Võ Văn Ê, bà Trương Thị D phải làm thủ tục chuyển quyền cho bà Đỗ Thị H khu A có diện tích 983,3m²; khu B có diện tích 16,7m², thuộc một phần thửa đất số 751 tờ bản đồ số 01 loại đất BHK tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An có vị trí tiếp giáp Đông giáp thửa 752 hộ Trương Thị Đ1; Tây giáp ĐT818; Nam giáp thửa 1841 hộ Nguyễn Văn T4; Bắc giáp thửa đất số 751 (pcl) hộ Trương Thị D theo Mảnh trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 05/5/2022.

- Bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Quang K2 phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Trương Thị D, ông Võ Văn Ê số tiền 2.041.600.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Võ Văn Ê về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị D với bà Đỗ Thị H bằng hai biên nhận 16/02/2005 và 21/02/2005.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; trách nhiệm chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 06/6/2023, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa nhận được đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị H là nguyên đơn đề ngày 06/6/2023 và ông Nguyễn Quang K2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đề ngày 06/6/2023 kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm: yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không đồng ý trả cho bà D và ông Ê số tiền 2.041.600.000 đồng.

Ngày 29/5/2023, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa nhận được đơn kháng cáo của ông Võ Văn Ê là bị đơn đề ngày 29/5/2023 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm: yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và xác định lại yêu cầu kháng cáo, đó là chỉ đồng ý thanh toán tiếp số tiền còn chưa trả là 40.000.000 đồng; bị đơn ông Võ Văn Ê kháng cáo nhưng vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Nguyên đơn bà Đỗ Thị H do ông Nguyễn Vũ Đ đại diện trình bày:

Tòa án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng pháp luật, ông Ê kháng cáo nhưng không có mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Ê. Đối với kháng cáo của bà H thì vào năm 2005 các bên đã xác định rõ giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 140.000.000 đồng, bà H giao trước 100.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng thì khi nào sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới trả nhưng bị đơn không thực hiện nên bà H không vi phạm hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chia tỉ lệ theo giá trị định giá hiện nay để buộc bà H trả số tiền 2.041.600.000 đồng là không đúng quy định của pháp luật.

Án lệ số 55 có quy định một bên đã thanh toán hơn hai phần ba giá trị của hợp đồng được công nhận hợp đồng có hiệu lực, bà H đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ hợp đồng là phù hợp với án lệ. Số tiền bà H chưa trả là 40.000.000 đồng thì hiện nay bà Hòa đồng ý trả theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng không đồng ý trả lãi. Tại cấp sơ thẩm bà Hòa đồng ý trả lãi với mức lãi suất 9%/năm tính từ tháng 2/2005 đến ngày xét xử sơ thẩm là vì muốn giải quyết nhanh vụ án nhưng do bà D ông Ê không hợp tác cố ý kéo dài thời gian giải quyết vụ án nên nay không đồng ý trả khoản lãi này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Đối với kháng cáo của ông Võ Văn Ê: Ông Ê được Tòa án triệu tập họp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không lý do xem như đã từ bỏ việc kháng cáo của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ê.

Đối với kháng cáo của bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Quang K2: Theo hai Giấy biên nhận ngày 16/02/2005 và ngày 21/02/2005 thể hiện bà H đã giao cho bà D tổng cộng 100.000.000 đồng trên số tiền của hợp đồng là 140.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 71% là trên 2/3 giá trị hợp đồng nên Tòa án sơ thẩm căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà D, ông Ê và buộc bà D, ông Ê giao đất; buộc bà H, ông K2 có nghĩa vụ liên đới thanh toán số tiền tương đương 29% quyền sử dụng đất còn lại theo Chứng thư thẩm định giá ngày 26/8/2022 của Công ty cổ phần T5 (giá trị đất là 7.040.000.000 đồng) là có căn cứ. Kháng cáo của bà H, ông K2 không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ê; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, ông K2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt họp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đối với người kháng cáo của ông Võ Văn Ê, xét thấy ông Ê đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng ông Ê vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và ông Ê không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên coi như ông Ê từ bỏ việc kháng cáo. Do đó Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ê.

[3] Tại cấp sơ thẩm ông Ê có yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu nhưng không nói rõ là áp dụng thời hiệu gì, Tòa án cũng chưa làm rõ về yêu cầu áp dụng thời hiệu này nhưng ông Ê lại đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với bà D theo 02 biên nhận ngày 16/02/2005 và ngày 21/02/2005 vì cho rằng đây là giấy bán đất giữa bà D với ông Trần Văn T2, ông Hoàng Khắc T3 và ông Nguyễn Văn H3, hơn nữa đây là tài sản chung của vợ chồng ông Ê bà D nhưng ông Ê không tham gia giao dịch chuyển nhượng với bà H. Xét việc ông Ê làm đơn phản tố yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là thuộc trường hợp thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu không bị hạn chế theo khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự 2015; đồng thời hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với bà D đang được thực hiện, hợp đồng có ghi khi nào làm thủ tục chuyển quyền xong thì bà H thanh toán đủ số tiền còn

lại, hiện tại điều kiện này chưa phát sinh nên bà H khởi kiện tranh chấp hợp đồng là còn thời hiệu theo Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[4] Bà H và ông K2 kháng cáo chỉ đồng ý thanh toán số tiền mua bán đất còn lại 40.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5] Căn cứ vào 02 biên nhận ngày 16/02/2005 và ngày 21/02/2005, lời khai của các bên đương sự, người làm chứng và các chứng cứ có liên quan như Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/02/2005 có chữ ký của bà D và bà H, Tòa án cấp sơ thẩm xác định giữa bà H với bà D có thỏa thuận về việc bà D chuyển nhượng cho bà H 1.000m² đất ruộng với giá 140.000.000 đồng và bà H đã thanh toán cho bà D 100.000.000 đồng còn lại 40.000.000 đồng chưa thanh toán, đồng thời xác định ông Ê biết và đồng ý với việc chuyển nhượng giữa bà D với bà H nên công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên là có căn cứ, phù hợp với các quy định tại Điều 119, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Án lệ số 55/2022/AL.

[6] Ngày 29/5/2023 ông Ê kháng cáo nhưng đã từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử xác định đối với nội dung công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà D và ông Ê tại phần quyết định của bản án sơ thẩm là có hiệu lực pháp luật, cấp phúc thẩm không xem xét lại. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc ông Ê bà D làm thủ tục chuyển nhượng phần đất chuyển nhượng cho bà H là không cần thiết vì khi Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch thì bà H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án này.

[7] Căn cứ vào sự xác nhận của bà H là đã thanh toán cho bà D 100.000.000 đồng còn lại 40.000.000 đồng chưa thanh toán, phù hợp với 02 biên nhận ngày 16/02/2005 và ngày 21/02/2005 thể hiện bà H thanh toán cho bà D được 100.000.000 đồng còn lại 40.000.000 đồng khi làm giấy tờ xong sẽ đưa đủ, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H đã thanh toán cho bà D 100.000.000 đồng còn lại 40.000.000 đồng chưa thanh toán là có căn cứ. Theo thỏa thuận ghi trong 02 biên nhận là khi nào làm xong giấy tờ, sang tên xong thì bà H trả số tiền còn lại 40.000.000 đồng nhưng bên bán ông Ê bà D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền cho bà H do đó chưa phát sinh nghĩa vụ của bà H thanh toán 40.000.000 đồng còn lại. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H chỉ thực hiện 71% nghĩa vụ, còn 29% nghĩa vụ chưa thực hiện và lấy giá trị đất tại thời điểm hiện tại (theo Chứng thư thẩm định giá

số 900.2022.VT.HS ngày 26/8/2022 của Công ty cổ phần T5) để buộc bà H ông K2 trả cho bà D ông Ê số tiền 2.041.600.000 đồng tương đương 29% nghĩa vụ.

[8] Xét thấy, cách tính của cấp sơ thẩm buộc bà H trả 2.041.600.000 đồng là không dựa trên cơ sở thỏa thuận giữa hai bên, không phù hợp với quy định tại Điều 430, 440, 501 Bộ luật Dân sự 2015. Cấp sơ thẩm buộc bà H trả 2.041.600.000 đồng như trên là tương tự với việc buộc bà H phải bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, vi phạm hợp đồng, hủy bỏ hợp đồng theo các Điều 131, 419, 427 Bộ luật Dân sự 2015 nhưng hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không bị vô hiệu, không bị hủy bỏ mà có hiệu lực. Do nghĩa vụ theo thỏa thuận của bà H chưa phát sinh nên bà H không vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng, bà H không phải bồi thường thiệt hại cho bên bán là bà D ông Ê theo Điều 419 Bộ luật Dân sự 2015. Như vậy khi Tòa án công nhận hiệu lực hợp đồng, bà H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đồng thời bà H có nghĩa vụ thanh toán cho bên bán 40.000.000 đồng còn lại là đúng với thỏa thuận và phù hợp với Án lệ số 55/2022/AL.

[9] Tại cấp sơ thẩm bà Hòa đồng ý trả bà D ông Ê số tiền chưa thanh toán 40.000.000 đồng và khoản lãi với mức lãi suất 9%/năm tính từ tháng 2/2005 đến ngày xét xử sơ thẩm nhưng bà H kháng cáo chỉ đồng ý trả 40.000.000 đồng chưa thanh toán, không đồng ý trả lãi vì cho rằng ở cấp sơ thẩm đồng ý trả lãi là muốn giải quyết nhanh vụ án nhưng do bà D ông Ê không hợp tác cố ý kéo dài thời gian giải quyết vụ án nên nay không đồng ý trả khoản lãi này. Xét thấy, việc đồng ý trả lãi ở cấp sơ thẩm là sự tự nguyện của bà H, chưa được bản án sơ thẩm ghi nhận nên bà H có quyền thay đổi ý kiến không đồng ý trả lãi. Do đó khi có căn cứ xác định bà H vi phạm nghĩa vụ trả tiền thì mới có cơ sở buộc bà H trả lãi, nhưng bà H không vi phạm nghĩa vụ trả tiền như đã nêu tại đoạn [8] nên cũng không phải trả lãi trên số tiền phải trả 40.000.000 đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 440 Bộ luật Dân sự 2015.

[10] Ông K2 không kháng cáo về việc không đồng ý liên đới, đồng thời ông K2 và bà H là vợ chồng cùng xác nhận thừa đất tranh chấp là tài sản chung nên ông K2 phải liên đới với bà H trả cho ông Ê bà D 40.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 37 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014.

[11] Ngoài ra, ông Ê, bà D, bà H, ông K2 không thuộc trường hợp không phải chịu án phí mà thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12, 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án này.

[12] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của ông K2 bà H, sửa một phần bản án sơ thẩm về số tiền ông K2 bà H phải trả cho ông Ê bà D, về cách tuyên bản án sơ thẩm.

[13] Do bà D chết vào ngày 18/9/2023 nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D gồm ông Trương Văn H1, bà Nguyễn Thị V, ông Võ Văn Ê, bà Võ Hồng D1, ông Võ Anh T, ông Võ Thành K1 và ông Võ Anh T1

được hưởng quyền và thực hiện nghĩa vụ tài sản nêu trên trong phạm vi di sản do bà D để lại.

[14] Về án phí phúc thẩm: Ông K2 bà H không phải chịu, ông Ê được miễn án phí.

[15] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 296 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn Ê.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Quang K2.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 148, 157, 165, 227, 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 119, 129, 132, 357, 440, 468, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 37 Luật Hôn nhân gia đình năm 2014; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị H đối với ông Võ Văn Ê, bà Trương Thị D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị H với bà Trương Thị D và ông Võ Văn Ê theo Biên nhận ngày 16/02/2005 và Biên nhận 21/02/2005.

- Buộc ông Võ Văn Ê, bà Trương Thị D, ông Võ Anh T, ông Võ Anh T1, ông Võ Thành K1 phải giao cho bà Đỗ Thị H khu A diện tích 983,3m² và khu B diện tích 16,7m², thuộc một phần thửa đất số 751, tờ bản đồ số 01, loại đất BHK, tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Đất có tứ cận: Đông giáp thửa 752 hộ Trương Thị Đ1; Tây giáp DT818; Nam giáp thửa 1841 hộ Nguyễn Văn T4; Bắc giáp thửa đất số 751 (pcl) hộ

Trương Thị D, theo Mẫu trích đo địa chính của Công ty TNHH Đ2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 05/5/2022.

- Bà Đỗ Thị H có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất gồm khu A diện tích 983,3m² và khu B diện tích 16,7m², thuộc một phần thửa đất số 751, tờ bản đồ số 01, loại đất BHK, tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Ông Võ Văn Ê và bà Trương Thị D có nghĩa vụ nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 751, tờ bản đồ số 01, loại đất BHK, tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Trường hợp ông Võ Văn Ê, bà Trương Thị D không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Đỗ Thị H được yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả của Tòa án.

- Buộc bà Đỗ Thị H và ông Nguyễn Quang K2 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trương Thị D, ông Võ Văn Ê số tiền 40.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Võ Văn Ê về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị D với bà Đỗ Thị H theo hai biên nhận 16/02/2005 và 21/02/2005.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Võ Văn Ê, bà Trương Thị D phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 53.500.000 đồng. Ông Ê, bà D đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng; bà Đỗ Thị H đã nộp tạm ứng 51.500.000 đồng nên buộc ông Ê, bà D còn phải liên đới trả cho bà H số tiền 51.500.000 đồng.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Quang K2, ông Võ Văn Ê, bà Trương Thị D được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí phúc thẩm: Bà Đỗ Thị H, ông Nguyễn Quang K2 không phải chịu; ông Võ Văn Ê được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

7. Tất cả các quyền và nghĩa vụ tài sản của bà Trương Thị D nêu trên do những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà D gồm ông Trương Văn

H1, bà Nguyễn Thị V, ông Võ Văn Ê, bà Võ Hồng D1, ông Võ Anh T, ông Võ Thành K1 và ông Võ Anh T1 thực hiện trong phạm vi di sản do bà Trương Thị D để lại.

8. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Tấn Quốc